

2018-0010

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise
Amet

Peetri plats 5, 20308 Narva

Telefon: +372 359 9050

e-post: info@narvaplan.ee

Skepast&Puhkim OÜ

Laki 34, 12915 Tallinn

Telefon: 664 5808; e-post: info@skpk.ee

Registrikood: 11255795

Eskiis

19.03.2018

Algatamine

21.12.2017

Vastuvõtmine

Avalik väljapanek

Kehtestamine

I SELETUSKIRI

SISUKORD

1.	PLANEERINGU ÜLESANDED JA ALUSED	5
2.	OLEMASOLEV OLUKORD	6
2.1.	Kontaktvöönd	6
2.2.	Kitsendused.....	6
3.	PLANEERINGULAHENDUS.....	8
3.1.	Ehitusõigus ja kruntimine.....	8
3.2.	Nõuded ehitusprojektile	8
3.3.	Teed, liiklus ja parkimine	9
3.4.	Haljastus.....	9
3.5.	Jäätmekäitlus	10
3.6.	Servituudid.....	10
3.7.	Tuleohutusnõuded.....	10
3.8.	Keskonnakaitse abinõud	10
3.9.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	11
4.	TEHNOVÕRGUD	12
4.1.	Elektrivarustus.....	12
4.2.	Sidevarustus	12
4.3.	Veevarustus ja reoveekanaliseatsioon	12
4.4.	Sademevee kanalisatsioon	12
4.5.	Soojavarustus.....	13
5.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	14

II JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Kontaktvööndi skeem
3. Tugijoonis
4. Põhijoonis
5. Illustratsioon

Planeeringu koostajad

Detailplaneering koostati koostöös Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametiga ning Skepast&Puhkim OÜ konsultantidega:

Skepast&Puhkim OÜ

Kadri Vaher

Triin Lepland

Kati Kraavi

Projektijuht ja planeerija

Planeerija

Tehnik

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet

Ivan Sergejev

Peaarhitekt ja direktori asetäitja

1. Planeeringu lähteinfo

Eesmärk

Planeeringu eesmärk on olemasoleva Narva Kesklinna gümnaasiumi ümberkavandamine põhikooliks ning uue riigigümnaasiumi ja võimla/spordihoone rajamine. Detailplaneeringuga määratakse vajalik ehitusõigus, arhitektuursed tingimused, lahendatakse ümberkruntimine, juurdepääsud, tehnovõrkudega liitumised jm detailplaneeringu ülesanded.

Ülesanded

Planeeringu ülesanded vastavalt detailplaneeringu algatamise otsusele ja lähteseisukohtadele on järgmised:

- Krundipiiride täpsustamine;
- Maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- Ehitusõiguse määramine;
- Liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise), heakorrastuse ja haljastuse lahendamine;
- Tehnovõrkude asukohtade määramine.

Detailplaneering on kooskõlas Narva linna üldplaneeringuga, mille järgi planeeritava ala sihtotstarbed on üldkasutatavate hoonete maa (A), haljasala maa (HP), ärimaa (B) ja teemaa (LT).

Planeeringu koostamise alused

- Aleksander Puškini tn 29, 29a, 31, 33 ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise otsus nr 84 ja selle lisa 1, Narva Linnavolikogu, 21.12.2017;
- Narva linna üldplaneering, kehtestatud Narva Linnavolikogu otsusega nr 3, 24.01.2013;
- Planeeringu alusinfona on kasutatud poolt teostatud topo-geodeetilist mõõdistust, töö nr 1248-02-18. Lisaks on kasutatud Maa-ameti ja Regio kaardiinfot.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Ida-Viru maakonnas Narva linnas Kalevi linnaosas tabelis 1 toodud kinnistutel.

Tabel 1. Planeeringuala kinnistud.

Aadress	Katastri tunnus	Pindala	Sihtotstarve
A. Puškini tn 29	51101:004:0099	8137 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
A. Puškini tn 29a	51101:004:0105	2819 m ²	Üldkasutatav maa 100%
A. Puškini tn 31	51101:004:0098	3359 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
A. Puškini tn 33	51101:004:0102	2430 m ²	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Aleksander Puškini tänav L5	51101:003:0089	14185 m ² (alas osaliselt)	Transpordimaa 100%
Õhu tänav T1	51101:004:0106	1261 m ²	Transpordimaa 100%
Õhu tänav T3	51101:001:0307	493 m ²	Transpordimaa 100%
reformimata riigimaa	-	917m ²	-

Planeeringuala suurus kokku on ca 3,1 ha. Planeeritava alapõhjaküljel on vahelduv maastik suhteliselt suurte kõrguste erinevustega, ülejäänud ala on valdavalt tasane. Ala keskosas asub haljasala koos mänguväljakuga, lisaks on hästi säilinud kõrghaljastus A.Puškini ja Hariduse tänavate ääres ning ala lääneküljel. Olemasolevad sõidukite juurdepääsud asuvad ala põhjaküljel Õhu tänaval ning idas A.Puškini tänaval.

Alal paiknevad kolm hoonet koos juurdeehitustega. Olemasoleva koolikompleksi A korpus (A.Puškini ja Hariduse tänav nurgal asuv hoonemaht) on Narva kontekstis väärtuslik ning vajab säilitamist. See on rajatud 1926. aastal koolimajaks, projekti autor Nikolai Opatski ning pärast sõda taastatud muudetud kujul. Tänapäeval on see hoone üks vähestest sõjaeelsetest hoonetest Narva kesklinnas.

Ala on varustatud olemasolevate tehnovõrkudega. Olemasolevat olukorda kajastab tugijoonis.

2.1. Kontaktvöönd

Planeeringuala lääneküljel asub Narva Kalevi Fama staadion koos selle juurde kuuluva parkimisalaga. Põhjapoolsele alale jäävad laohoone, garaažid ning eluhoonete piirkond. Idaküljel, A.Puškini tänavast üle tee, asuvad garaažid, tootmis- ning ärimaad. Kaguosas on mitmekesine korterelamute ja äride piirkond. Ala lõunaküljele Hariduse tänav äärde on üldplaneeringuga ette nähtud kortermajad, edelasse jääb kaubanduskeskus Fama.

Osaliselt jääb planeeringu kontaktvööndi kaguosasse 2012. a kehtestatud detailplaneering, mida pole täielikult realiseeritud ning 2005. a kehtestatud detailplaneering, mis on realiseeritud. Edelas nn Fama piirkonnas on 2005, 2008 ja 2012. a kehtestatud erinevad detailplaneeringud.

Planeeritava ala kontaktvööndis on tüüpilised Narva kesklinnale omased tänavahaljastuse ning kõnniteedega tänavad.

Lähiala linnaruumi illustreerib kontaktvööndi joonis.

2.2. Kitsendused

Planeeringuala läbivad või sellele ulatuvad järgmised kitsendused:

- Geodeetilise võrgu märgid ning nende kaitsevööndid;

- Osaühing VKG ELEKTRIVÕRGUD ettevõttele kuuluvad elektriliinid ning nende kaitsevööndid;
- Aktsiaselts Narva Vesi-le kuuluvad vee- ja kanalisatsioonitrassid ning nende kaitsevööndid;
- Telia Eesti AS-le kuuluvad siderajatised ja nende kaitsevööndid;
- kaugküttetorustikud ja nende kaitsevööndid.

3. Planeeringulahendus

Planeeritud hoonete asukohad ning ehitusõigused on valitud selliselt, et need moodustaks ümbritseva linnaruumiga arhitektuurselt tervikliku lahenduse. Hoonemahud tulenevad perspektiivsest kasutusvajadusest ja sobivusest antud asukohta.

Lisaks on planeeringulahenduse välja töötamisel arvestatud ümbritseva linnaruumi funktsionaalsete seoste, olemasolevate kitsenduste, tuleohutusnõuete ning juurdepääsude tagamisega.

Planeeringulahendus täpsustab arhitektuurivõistluse põhjal.

3.1. Ehitusõigus ja kruntimine

Planeeringuga on kavandatud 3 eraldi krunti: kaks haridus- ja lasteasutuste maad ning üks transpordimaa. Ehitusõiguse andmed on toodud tabelis 1 ja põhijoonisel. Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides.

Lisaks hoonetele on lubatud rajatiste ja ehitusloa kohustuseta hoonete püstitamine. Need ei kuulu ehitusõiguse näitajate alla, seega võib neid püstitada kogu planeeritava ala ulatuses, sh hoonestusalast väljapoole.

Tabel 2. Ehitusõiguse näitajad.

Pos nr	Krundi aadress	Krundi suurus / m ²	Max hoonete ehitise-alune pind / m ²	Max hoonete kõrgus / m	Max hoone te arv krundil	Max korruselise maapealne/maa-alune	Tulepüsi vus-klass	Sihtotstarve detailplaneeringu liigi põhjal / %	Sihtotstarve katastri-üksuse liigi põhjal / %
1	A.Puškini tn 29	8136	3300	20	3	4	TP1	ÜL 100	Üh 100
2	A.Puškini tn 31	9524	3400+1000	20	3	4	TP-1	ÜL 100	Üh 100
3	Õhu tänav T3	1731	-	-	-	-	-	LT 100	L 100
* ÜL – haridus- ja lasteasutuse maa, Üh – ühiskondlike ehitiste maa, LT – tee ja tänavamaa, L – transpordimaa									

3.2. Nõuded ehitusprojektile

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvesse võtta järgnevaid nõudeid ja põhimõtteid:

- Katusekalle: 0-45 kraadi;
- Hoone välisviimistluse materjalid: kivi, krohv, betoon, puit, tellis, fassaadiplaat, metall vm kaasaegsed ning kvaliteetsed materjalid, mis sobivad piirkonda;
- Linnaehituslikud nõuded: uued hooned ja rajatised peavad esteetiliselt ja stiililt sobima ümbritsevasse keskkonda ning moodustama ümbruskonna linnaruumiga arhitektuurse terviku.

3.3. Teed, liiklus ja parkimine

Sõidukite (sh teenindava transpordi) juurdepääsud planeeritavale alale on kavandatud põhjaküljelt Õhu tänava ning idaküljelt A.Puškini tänava kaudu. Täiendav võimalik ühesuunaline juurdepääs on võimalik lisada Hariduse tänavalt ala edelanurgast.

Peamised kergliiklejate ühendused on kavandatud Hariduse ja A.Puškini tänavate kaudu.

Kuna tegu on avalikult kasutatavate hoonetega, mille peamised kasutajad on lapsed, siis on kvaliteetsed kergliiklejatele mõeldud ühendused kriitilise tähtsusega. Hoonete projekteerimisel tuleb seda arvestada ning tagada, et põhilised juurdepääsud on võimaldatud eelkõige kõnniteede kaudu. Kinnistustisestest jalg- ja jalgrattateede kavandamisel tuleb anda eelisõigus ning võimalikult mugav ühendus kergliiklejate seisukohast lähtuvalt.

Teede ja parkla projekteerimisel tuleb arvestada hooldussõidukite ja päästetehnika juurdepääsu vajadusega alale.

Parkimine planeeritaval alal on lahendatud krundisisiselt.

Kokku on planeeritavale alale kavandatud 68 sõiduauto ning 164 jalgratta parkimiskohta. Parkimiskohtade planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Tabel 3. Sõiduautode parkimiskohtade kontrollarvutus.

Pos nr	Krundi aadress / aadressi ettepanek	Elamu tüüp	Parkimisnormatiivi arvutus	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeritud parkimis-kohtade arv
1	A.Puškini tn 29	Põhikool	sõiduauto $9900 \times 1/500 = 19,8$ Jalgratas $864 \times 1/10 = 86,4$	SA* 20 JR* 86	SA 37 JR 86
2	A.Puškini tn 31	Spordihoone	sõiduauto $1000 \times 1/80 = 12,5$ Jalgratas $200 \times 1/20 = 10$	SA 13 JR 10	SA 31 JR 78
		Riigigümnaasium	sõiduauto $9000 \times 1/500 = 18$ Jalgratas $900 \times 1/10 = 90$	SA 18 JR 90	
			KOKKU	SA 51 JR 186	SA 68 JR 164

*SA-sõiduauto; JR-jalgratas

Kõik jalgratta parkimiskohad peavad võimaldama raamist lukustamist. Kui jalgrataste parkimine õuealal ei ole lahendatav, võib selle lahendada hoone mahus esimesel korrusel. Samuti tuleb tagada keldude, lastekärude jm liikumisvahendite hoiuvõimalused väli- või siseruumides.

Põhijoonisel kajastatud teede ja parkimise lahendus on illustratiivne ning lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Ka parkimiskohtade arvu võib projekteerimise faasis täpsustada.

3.4. Haljastus

Hoonestuse kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Maapinnaga ühendatud haljasala osakaal kogu planeeritavast alast peab olema minimaalselt 30%.

Krundisisene haljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Ehitusprojekti koosseisus esitada maastikuarhitekti poolt koostatud haljastusprojekt.

Haljastuse kavandamisel arvestada hoonete, tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega ning eelistada linnakeskkonda sobivaid ja saastele vastupidavaid liike. Haljastuse projekteerimisel tagada puudele

ja taimedele vajalikud kasvutingimused arvestades hoonest ja olemasolevast kõrghaljastusest tulenevate võimalike mõjutustega kasvuruumi osas.

3.5. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Narva jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt Jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete kogumise asukoht paigutada hea juurdepääsuga asukohta, kuid selliselt, et see ei rikuks üldist visuaalset vaadet.

3.6. Servituudid

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks. Servituudi vajadusega alad on vaja seada tehnoorkude paigaldamise, kasutamise ja hooldamise ning avalike juurdepääsude tagamiseks. Servituudi vajadusega alad on kajastatud tabelis 4 ja põhijoonisel.

Servituudi vajadusega alad täpsustuvad tehnoorkude ja teede asukohtade selgumisel ehitusprojekti staadiumis. Servituudid seatakse vastava asjaõiguslepinguga.

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadused.

Servituudi seadmise vajadus	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik, kelle kasuks servituut seatakse
Elektriseadmete kaitsevöönd	Pos 2	Tehnorajatise omanik
Kaugküttetrassi kaitsevöönd	Pos2	Tehnorajatise omanik
Juurdepääs kinnistule	Pos2	A.Puškini tn 33a
Juurdepääs kinnistule	Pos1	A.Puškini tn 31 ja A.Puškini tn 33a

3.7. Tuleohutusnõuded

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ vm projekteerimise hetkel kehtivatele tuleohutuse normidele. Kuna tegu on avaliku hoonega, on hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP1.

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Piirkonnas on osaliselt olemas tuletõrjeveevõrk. Tuletõrjevési saadakse olemasolevast ja kavandatavatest hüdrantidest A.Puškini tänaval. Tulekahju normvooluhulk peab olema tagatud vastavalt normile.

Hoone sisemine tuletõrjeveevarustus ning täpsemad tuleohutusnõuded lahendatakse hoone projekteerimise staadiumis.

3.8. Keskkonnakaitse abinõud

- Liiklusrüü ja tehnoseadmetest tulenev müra haridusasutuse maa-alal (II kategooria) peab vastama müra normtasemete kehtivale määrusele;

- Ekvivalentne liiklusrünnak koolihoone õpperuumides ei tohi ületada 40 dB. Piirkonna, kooli- ja spordihoone tehnoeadmete müratasemed ei tohi õpperuumides ületada maks helirõhutaset 35 dB;
- Planeeringus kavandatud tegevusega kaasneda võivad negatiivsed mõjud on valdavalt seotud ehitustegevusega. Nende ulatus piirneb planeeringualaga ning selle vahetu ümbrusega, kuhu võib levida ehitustegevusest ja ehitustehnika liikumisest tulenev vibratsioon, müra ja tolm. Nimetatud häiringud võivad kaasa tuua ebamugavusi piirkonna elanikele ning takistusi liikluses. Nimetatud häiringud on ajutised ning ei ole ette näha ohtu inimeste tervisele või varale. Ehitustööde kavandamisel tuleb tööohutuse plaanis kavandada ja kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud ning ehitustegevusega kaasnevate jäätmete veo korraldust.

3.9. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- hoone ümber, parkimisaladele ja juurdepääsuteedele rajada välisvalgustus;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline eristamine;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;
- luua atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavaruum jm avaliku ruumi elemendid;
- planeeritava ala korrashoid;
- süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

4. Tehnovõrgud

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus kajastub põhijoonisel, see täpsustub ehitusprojekti staadiumis.

Kuna planeeringualal on vajalikud tehnovõrgud olemas, siis planeeringu käigus ei olnud vajalik tehnilisi tingimusi tellida. Põhimõttelised liitumispunktid tehnovõrkudega on näidatud olemasolevate trasside baasil, projekteerimise etapis saab vajadusel olemasolevad kinnistusesed trassid ümber tõsta.

Üldised nõuded tehnovõrkudele:

- Ehitusprojekti koostamisel tuleb taotleda võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ning esitada neile ehitusprojekti tööjoonised nõusoleku saamiseks;
- Sidekaevud on soovitatav kavandada sõidutee alast väljapoole;
- Näha ette meetmed olemasolevate Telia Eesti AS liinirajatiste kaitseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööde teostamisel lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast;
- Arvestada Telia Eesti AS nõuetega ehitusprojektile;
- VKG ELEKTRIVÕRGUD liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad;
- Arvestada vajadusega kaugküttetorustiku teenindamiseks (sh paigaldamiseks ja remondiks) ligi pääseda ja võimalusega kasutada tööde teostamisel tavapärasest kaeve- ja ehitustehnikat. Rajatisi ja kõrghaljastust torustiku peale mitte planeerida;

4.1. Elektrivarustus

Planeeritud hoonete varustamine elektrienergiaga pos 2 on ette nähtud A.Puškini tänava äärde jäävate kaablite kaudu. Pos 1 hoonete varustamine elektrienergiaga toimub läbi pos 2 paiknevate kaablite kaudu.

4.2. Sidevarustus

Olemasolevad liitumispunktid sidevõrguga asuvad kinnistute ida- ja lõunaküljel. Sideühenduse saab kavandada maa-alal paiknevate olemasolevate Telia Eesti AS-le kuuluvate sidekaablite kaudu.

4.3. Veevarustus ja reoveekanalisatsioon

Planeeritav ala paikneb Aktsiaselts Narva Vesi ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni piirkonnas.

Liitumispunktid ühisveevärgiga asuvad A.Puškini tänava ääres. Kinnistusesese veetorustiku paiknemine, läbiviikude ja veemõõdusõlme asukoht täpsustub hoone projekteerimise käigus.

Kanalisatsiooni eelvooluks on olemasolev A.Puškini tänava kanalisatsioonitorustik, liitumispunktid asuvad planeeritava ala idaküljel A.Puškini tänaval.

4.4. Sademevee kanalisatsioon

A.Puškini tänaval on olemas toimiv sademeveekanalistsioonitrass. Planeeritavale alale on ette nähtud liitumispunktid sademeveekanalistsiooni trassiga A.Puškini tänaval.

Mänguväljakutel, jalg- ja kergliiklusteedelt tuleb sademeveed juhtida haljasaladele ning immutada. Teed tuleb rajada sellise profiiliga, et sademevesi valguks teelt teeäärsetele haljasaladele.

Võimaluse korral rakendada meetmeid sademevee kasutamiseks krundisiseselt, nt katuselt kokku kogutava sademevee taaskasutus WC-de loputuskastides jms. Parklate planeerimisel on soovitatav kasutada sademevett läbilaskvaid materjale.

Sademevee juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud. Krundi vertikaalplaneerimisel tuleb tagada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele.

4.5. Soojavarustus

Olemasolev soojavarustus põhineb AS Narva Soojusvõrk kuuluval kaugküttevõrgu lahendusel. Soojavarustuse liitumised saab kavandada olemasoleva võrgu baasil.

Küttelahendusena alternatiividena saab kasutada ka lokaalseid võimalusi. Soovitatav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi. Küttelahenduse valikul tuleb arvesse võtta projekteerimise ajal kehtivaid energiatõhususe miinimumnõudeid.

5. Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks. Ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kui planeeringulahendust ei ole 5 aasta jooksul ellu viima asutud, on omavalitsusel õigus planeering kehtetuks tunnistada.

Avalike rajatiste ja infrastruktuuride väljaehitamine toimub asjast huvitatud osapoolte kokkuleppel. Koostöö käigus pannakse paika avalike rajatiste ja infrastruktuuride rajamise maht ja finantseerimise tingimused.

Tehnovõrkude rajamine toimub kinnistu omaniku, omavalitsuse ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt kinnistuomanike ja tehnovõrgu valdajate kokkulepetele.